

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR :**

**PIERRE LALIBERTÉ, É.A. AACI, CONSULTANT SÉNIOR**  
**MATHIEU COLLETTE, É.A. AACI, DIRECTEUR**  
**ÉQUIPE ÉTUDE DE MARCHÉ, TERRAIN ET PATRIMOINE**

LE PRÉSENT DOCUMENT SE VEUT UN RÉSUMÉ DE NOS COMMENTAIRES SUR LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL ET UNE RÉFLEXION SUR CERTAINES ÉLÉMENTS RELIÉES AU DOMAINE DE L'IMMOBILIER MONTRÉALAIS EN FONCTION DE NOS EXPÉRIENCES RÉCENTES ET DE LA PRÉOCCUPATION DE NOS CLIENTS.

GROUPE ALTUS EST UNE FIRME INTERNATIONALE BASÉE AU CANADA ET SPÉCIALISÉE DANS PLUSIEURS DOMAINES DE L'IMMOBILIER. PLUS PRÉCISÉMENT, LE BUREAU COMPTE ACTUELLEMENT À MONTRÉAL PLUS DE 100 PERSONNES OEUVRANT DANS CE DOMAINE. L'ÉQUIPE ÉTUDE DE MARCHÉ, TERRAIN ET PATRIMOINE MISE EN PLACE PAR MONSIEUR LALIBERTÉ ET MAINTENANT DIRIGÉ PAR MONSIEUR COLLETTE, A DÉVELOPPÉ UNE EXPERTISE POINTUE ET UNIQUE SUR LES TENDANCES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LA GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL ET UNE ÉTROITE COLLABORATION AVEC LES DÉVELOPPEURS ET INTERVENANTS ACTIFS DANS LE MONDE IMMOBILIER MONTRÉALAIS.

DEPUIS DES ANNÉES, LES SOUSSIGNÉS ŒUVRENT DANS L'ENSEMBLE DU GRAND MONTRÉAL ET PLUS PARTICULIÈREMENT DANS LES ARRONDISSEMENTS VILLE-MARIE ET SUD-OUEST. LES BIOGRAPHIES DES PAGES SUIVANTES PERMETTENT DE COMPRENDRE RAPIDEMENT LES IMPLICATIONS DES SOUS-SIGNÉS DANS LE MONDE IMMOBILIER MONTRÉALAIS.

**PIERRE LALIBERTÉ**

Pierre Laliberté est consultant senior du Groupe Altus –bureau de Montréal. Il est diplômé en administration, option évaluation immobilière de l'Université du Québec à Montréal (UQAM). Il est membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) et membre accrédité de l'Institut Canadien des évaluateurs (AACI).

Depuis plus de 35 ans, Pierre travaille dans le domaine de l'évaluation immobilière et a été actif au sein de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec à titre d'examineur et d'enseignant en formation continue.

Pierre est reconnu à titre d'expert devant plusieurs tribunaux dans les domaines de litige et d'expropriation.

Il a œuvré dans la plupart des domaines de l'immobilier notamment en vérification fiscale. Il concentre maintenant son expertise dans les secteurs du redéveloppement urbain et retombées fiscales, de l'évaluation et de l'utilisation optimale des terrains.

MATHIEU COLLETTE



Mathieu Collette est directeur de la division des études de marché du condo – Terrain - Patrimoine du Groupe Altus –bureau de Montréal. Il a obtenu un DEC en architecture ainsi qu’en estimation et évaluation du bâtiment au Cégep Montmorency en 1998 et un Certificat en immobilier de l’Université du Québec à Montréal en 2005. Il possède maintenant une quinzaine d’années d’expérience dans le domaine de l’évaluation immobilière, particulièrement en ce qui concerne les terrains vagues et leur utilisation optimale.

Depuis quelques années il se spécialise dans les études de marché de la copropriété dans la grande région de Montréal et ailleurs au Québec. Il s’intéresse également au développement urbain et de villégiature. Son expertise vient en aide aux développeurs et investisseurs dans leur processus décisionnel. Il agit également à titre de conseiller spécial pour plusieurs développeurs dans la grande région de Montréal et plus particulièrement à Laval, au centre-ville de Montréal et dans le secteur Griffintown.

## INTRODUCTION

D’emblée, nous ne pouvons que constater et souligner le développement remarquable qu’a connu la région de Montréal au cours des dix dernières années et plus récemment au centre-ville de Montréal avec les nombreux projets d’habitations en construction et en prévente.

Le changement d’attitude des autorités municipales et la mise en place d’une vision de développement, que viendra consolider le plan de développement de Montréal, est marquante dans les arrondissements au Sud-Ouest et Ville-Marie avec la création de nouveaux lieux publics comme la Place des Festivals dans le quartier des Spectacles, la modification du plan de zonage et d’urbanisme pour permettre la densification de certains sous-secteurs du centre-ville et l’adoption de PPU (Plan particulier d’urbanisme) dans Griffintown.

Ceci étant dit, la ville de Montréal a cependant profité au cours des dernières années de la conjoncture favorable du marché immobilier que l’on retrouvait tant au niveau national que provincial. Cependant, le marché résidentiel entre dans un nouveau cycle et les plus récentes indications démontrent un ralentissement au niveau des augmentations de valeurs des propriétés résidentielles qu’au niveau des volumes de ventes neuf et existant, ce qui apportera de nouveaux défis.

Les resserrements du crédit disponible et les récentes politiques gouvernementales en ce sens, additionné à des problématiques de gouvernance, ont pour effet de poser des défis constants aux gestionnaires et visionnaires du développement urbain à Montréal.

**Le présent document précise dans les prochains chapitres quelques commentaires et sujets de réflexion que notre Groupe aimerait souligner par cette intervention.**

---

**PRÉOCCUPATIONS RELIÉES AU DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL**

**1- LA DENSIFICATION**

L'adoption du PMAD (Plan métropolitain d'aménagement et de développement) adopté en début 2012 par l'ensemble des intervenants municipaux de la grande région de Montréal est un évènement marquant du développement actuel et futur de la grande région de Montréal. Le maintien des zones agricoles et la mise en valeur de nouveaux espaces verts et bleus consolideront le processus de densification immobilière déjà bien amorcé depuis le début des années 2000.

Alimenté par un cycle immobilier favorable et la croissance économique, malgré une conjoncture continentale et internationale trouble et difficile, le marché montréalais n'a cessé de croître tant en termes de valeur qu'au niveau de l'ampleur des projets mis en place.

En particulier, certains secteurs et arrondissements, comme le centre-ville et Griffintown ont vu un intérêt grandissant de la part de promoteurs de calibre national et international pour la réalisation de projets marquants et repoussant ainsi les limites passées en termes d'ampleur et de volumétrie de bâtiment.

Ce processus de densification s'applique également à plusieurs zones périphériques de l'île et des couronnes nord et sud ciblées comme des développements de type TOD (Transit Oriented Development) actuels ou à mettre en valeur.

Globalement, ce processus de densification soulève la problématique de la disponibilité de terrains vagues et de zones de redéveloppement. Le marché immobilier, récemment appuyé par les autorités municipales, a déjà mis en œuvre le redéveloppement de certains vieux secteurs industriels ou semi-commerciaux. À titre d'exemple, le Triangle dans l'arrondissement Côte-des-Neiges est un parfait exemple de redéveloppement et de densification.

Selon nous, les grands projets de copropriétés complétés récemment ou en phase de prévente sont le reflet d'une tendance bien installée sur la popularité de l'habitation au centre-ville de Montréal. Notons que la densification des grandes villes canadiennes comme Toronto et Vancouver a eu lieu il y a environ une dizaine d'années et nous sommes d'opinion que le centre-ville de Montréal tend à rejoindre cette tendance nationale.

Nous pensons que ces grands projets d'initiative unique sont toujours très vendeurs mais devront faire place à des projets et interventions mieux planifiés avec un encadrement favorisant un développement harmonisé offrant une multitude d'usages.

**La densification amène ainsi de nouveaux défis pour les gestionnaires urbains, qui, avec la rareté de terrains disponibles devront faire preuve de rigueur dans le choix des projets immobiliers et des priorités socio-économiques, secteur par secteur.**

**La densification amène aussi une pression sur les prix des terrains et par conséquent sur les prix des produits immobiliers. Le marché montréalais étant sensible en termes de capacité de payer et de pouvoir d'achat, il sera important de suivre la tendance économique et immobilière des années qui viennent.**

## 2- 2013 - CHANGEMENT DE CYCLE DE MARCHÉ

Au cours des dix dernières années le marché immobilier résidentiel a connu une forte croissance de son niveau d'activités. En effet, le marché de la revente a été pendant plusieurs années favorables aux vendeurs mettant ainsi une importante pression à la hausse sur la valeur du stock immobilier existant dans la grande région de Montréal. La croissance de la population, soutenue par l'immigration, le niveau d'emploi favorable et les taux d'intérêts situés à un niveau plancher pendant une longue période de temps, sont des indicateurs ayant participé à la croissance du nombre de nouvelles mises en chantier résidentiel.

Cependant, depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre de 2012, le cycle de marché se modifie et est maintenant entré dans une phase de pause et fort probablement de ralentissement tant au niveau du marché de la revente qu'au niveau des mises en chantier de propriétés neuves. La mise en place de mesures de financement restrictives et le niveau élevé des valeurs freinent maintenant les futurs acheteurs de façon importante. L'augmentation des taux d'intérêts presque assurée des prochaines années aura un effet de ralentissements inévitables sur les indicateurs de marché résidentiels.

**À notre avis, de façon presque certaine, afin d'éviter de nouveaux exodes vers les banlieues, la ville de Montréal devra être à l'écoute des besoins de sa population pour maintenir et mettre en place de nouveaux programmes d'accessibilité à la propriété compte tenu des niveaux élevés des prix tant pour l'achat que pour la location. Le tout en considérant que de plus en plus de gens vivent seuls et disposent d'un revenu annuel en faible croissance.**

De plus, avec tous les outils disponibles, la dynamique socio-économique des années à venir est de plus en plus prévisible. À notre avis, les autorités de Montréal, en accord avec les autres paliers gouvernementaux et intervenants du milieu, sont capables de prévoir, du moins d'une façon probable, les besoins et mouvements sociaux des années à venir et ainsi mettre en place les mécanismes pour maximiser et harmoniser le développement tant social, économique et urbanistique.

## 3- LA MISE EN VALEUR DES TERRAINS VAGUES ET PROPRIÉTÉS OBSOLETES

Afin d'encadrer le processus de densification et de permettre l'accessibilité à la propriété, la ville devrait être en mesure de cibler les sites tant vacants que bâtis, susceptible d'accueillir le développement immobilier au cours des prochaines années.

Les secteurs les plus en demande, soit Ville-Marie et Griffintown, sont encore pourvus de terrains vagues, de stationnements à ciel ouvert et de bâtiments parfois laissés à l'abandon.

C'est d'autant plus important que ces secteurs étant des zones de croissance en demande qui donne et continueront de donner à Montréal son caractère particulier dans le contexte nord-américain et international.

Il est certain que le marché immobilier montréalais a ses limites en termes de croissance et que l'ensemble de ces terrains et propriétés ne peuvent être tous développés à court et moyen termes.

**Il faut donc avoir une vue d'ensemble et donner priorité à certains secteurs, encore une fois par des interventions tant au niveau réglementaire que financière. La ville de Montréal a un rôle primordial dans cette planification et dans la vision du développement qui doit se faire de façon plus macro-économique que micro-économique.**

Il est aussi prouvé par des exemples internationaux que des investissements relativement mineurs dans l'aménagement urbain et d'espaces verts qui peuvent être même temporaires ont des retombées importantes sur la qualité de vie des résidents tant actuels que futurs.

À titre d'exemple, il est impensable qu'un vaste terrain vague comme celui à l'entrée du quartier de Chinatown sur le boulevard René-Lévesque, soit laissé à l'abandon sans aucun effort de mise en valeur.

De même, mentionnons les fiascos de l'îlot Voyageur et la polémique sur l'expropriation et la mise en valeur de l'îlot Saint-Laurent /Ste-Catherine qui défigurent des quartiers stratégiques que la ville s'efforce de mettre en valeur.

**La ville de Montréal doit jouer un rôle plus actif dans la réalisation des projets de développement pour éviter d'autres échecs de ce genre qui nuisent indéniablement à l'image de la ville.**

#### **4- FISCALITÉ COMPÉTITIVE DANS LE NON-RÉSIDENTIEL**

Un autre facteur important au développement d'une ville est la vigueur de ces artères commerciales qui vient compléter la dynamique résidentielle.

Malheureusement, la visite de certains secteurs commerciaux stratégiques nous force à conclure que le potentiel commercial n'est pas complètement exploité.

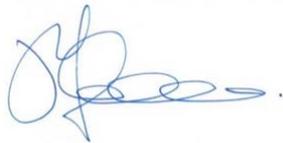
Plusieurs facteurs jouent dans ce cas mais nous avons noté que deux d'entre eux ont des effets négatifs :

- Le transfert du fardeau fiscal municipal récurant des propriétés résidentielles aux propriétés non-résidentielles a mené un niveau de taxation que plusieurs commerces existants ou nouveaux ne peuvent supporter à moyen terme, d'où le nombre élevé de faillites et de fermetures. Il n'existe pas de remède miracle mais une intervention municipale de dégrèvement de taxes ou autres programmes pourraient sûrement aider à consolider la fonction commerciale sur les artères secondaires en difficulté.
- Les fermetures partielles de rues reliées aux grands travaux ont également un effet négatif sur la dynamique des zones commerciales. Bien que ce soit un mal nécessaire, il y a sûrement possibilité de travailler autrement avec les intervenants, entrepreneurs pour éviter des situations comme celle du boulevard Saint-Laurent au nord de la rue Sherbrooke et celle de l'avenue du Parc.

Il est à souligner cependant l'effort par la ville dans la mise en place des cantines mobiles et le développement des terrasses (restaurant et bar) qui créent ainsi des lieux conviviaux et de rassemblement.

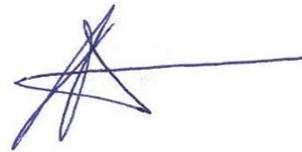
Cela complète ainsi notre mémoire et nous restons disponibles pour en discuter et pour toutes questions s'y rattachant.

Salutations distinguées



**PIERRE LALIBERTÉ, É.A., AACI**

Consultant sénior



**MATHIEU COLLETTE, É.A., AACI**

Directeur

ÉQUIPE ÉTUDE DE MARCHÉ, TERRAIN ET PATRIMOINE

FAIT À MONTRÉAL, 26 AOÛT 2013